Deutscher Bundestag
11. Wahlperiode

Drucksache 11/6540
(zu Drucksache 11/6508)

28. 02. 90

Sachgebiet 2330

Unterrichtung

durch die Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz — WoBauErlG) — Drucksache 11/6508 —

hier: Gegenäußerung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates

Zu 1. (Artikel 1)

Die Bundesregierung hält die vom Bundesrat angestellten, für eine Befristung der Artikel 3 und 4 des Entwurfs sprechenden Erwägungen für beachtlich. Für den Fall, daß der Deutsche Bundestag sich diesen Überlegungen anschließen will, schlägt sie vor, die Befristung der Mietrechtsvorschriften in die betreffenden Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs einzuarbeiten.

Eine dementsprechende Befristung der Mietrechtsvorschriften auf fünf Jahre ergibt sich aus der nachfolgenden Gegenäußerung zu 16, 18, 19 und 20.

Zu 2. (Artikel 2 — § 1 BauGB-MaßnahmeG)

a) Dem Vorschlag wird mit der Maßgabe zugestimmt, daß — als Folge der Streichung des Begriffs „vorzeitiger Bebauungsplan" — nunmehr ausdrücklich klargestellt wird, daß der Bebauungsplan der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf. § 1 Abs. 2 erhält daher folgende Fassung:

„(2) Ein Bebauungsplan, der der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll, kann auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Bebauungsplan bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 11 Abs. 2 des Baugesetzbuchs. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen."

b) Dem Vorschlag wird mit der Maßgabe zugestimmt, daß die Überschrift wie folgt gefaßt wird:

„Grundsätze der Bauleitplanung, Flächennutzungs- und Bebauungsplan".

Als weitere Folge ist die Überschrift zu § 10 wie folgt zu fassen:

„Überleitungsvorschriften für die Bauleitplanung".

Zu 3. (Artikel 2 — § 2 Abs. 2 und 3 BauGB-MaßnahmeG)

Eine gesetzliche Regelung der Voraussetzungen, nach denen die Gemeinde von den in § 2 vorgesehenen Verfahrenszusammenfassungen und -verkürzungen Gebrauch machen kann, ist nicht erforderlich. Ebenso wie die Gemeinde bereits nach geltendem Recht unterschiedliche Verfahren anwenden kann (z. B. nach § 3 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3, § 13 BauGB),

Zugeleitet mit Schreiben des Bundeskanzlers — 121 (441) — 841 06 — Wo 99/90 — vom 28. Februar 1990.

obliegt es auch ihrer eigenverantwortlichen Entscheidung, von den in § 2 des Entwurfs vorgesehenen Möglichkeiten Gebrauch zu machen. Im übrigen gewährleisten die durch § 2 unberührt bleibenden Verfahrensanforderungen des Baugesetzbuchs die erforderliche Beteiligung der Bürger.

Zu 4. (Artikel 2 — § 2 BauGB-MaßnahmeG)

Die Bundesregierung steht dem Anliegen des Bundesrates, bei der Trägerbeteiligung im Bauleitplanverfahren eine Präklusion verspätet vorgebrachter Belange einzuführen, grundsätzlich positiv gegenüber. Eine gesetzliche Regelung muß aber sicherstellen, daß grundrechtsrelevante Belange nicht ausgeschlossen werden. Die Bundesregierung prüft die damit zusammenhängenden Fragen und wird sich dazu im weiteren Gesetzgebungsverfahren äußern.

Zu 5. (Artikel 2 — § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmeG)

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

Als Folge ist in § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 „und 6" zu streichen.

Zu 6. (Artikel 2 — § 2 BauGB-MaßnahmeG)

Die Bundesregierung hält die vom Bundesrat zur Prüfung empfohlene verfahrensrechtliche Regelung nicht für geboten; sie würde auch nicht zu der erwünschten Verfahrensbeschleunigung führen können.

Eine solche Regelung berührt in erheblichem Maße Bereiche, die dem Landesgesetzgeber vorbehalten sind. Insbesondere sind die für den Erlaß von Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie von Landschaftsschutzverordnungen wie auch für deren Änderung und Aufhebung vorgeschriebenen verfahrens- und materiell-rechtlichen Anforderungen und Zuständigkeitsregelungen zu beachten. Eine bundesrechtliche Regelung, die dem notwendigerweise Rechnung tragen müßte, würde nicht zu der erwünschten Verfahrensbeschleunigung beitragen können.

Zu 7. und 10. (Artikel 2 — § 4 Abs. 3 und 4 BauGB-MaßnahmeG)

Im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens wird zu prüfen sein, wie unter Beibehaltung der Zielsetzung des Regierungsentwurfs dem Anliegen des Bundesrates Rechnung getragen werden kann.

Zu 8. und 9. (Artikel 2 — § 4 BauGB-MaßnahmeG)

Der Gesetzentwurf sieht eine erweiterte Möglichkeit des Einbaus von Wohnungen in aufgegebenen landwirtschaftlichen Gebäuden vor, ohne weitergehende Bindungen für die Nutzung der Wohnungen festzulegen. Dies ist aber Voraussetzung für die Anwendung vorhandener (vgl. § 35 Abs. 6 BauGB) und zusätzlicher Sicherungsinstrumente. Sollten im weiteren Gesetzgebungsverfahren zusätzliche Bindungen erwogen werden, wird die Bundesregierung dazu Stellung nehmen.

Zu 11. (Artikel 2 — § 4 BauGB-MaßnahmeG)

Die Bundesregierung wird im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu dem Vorschlag Stellung nehmen. Eine solche Regelung kann jedoch nicht auf Vorhaben des Bundes bezogen werden, da die vorläufige Unterbringung von Aus- und Übersiedlern sowie die Unterbringung von Asylbewerbern keine Aufgabe des Bundes ist.

Zu 12. (Artikel 2 — § 5 BauGB-MaßnahmeG)

Die Rechtslage im Falle einer nach § 5 Abs. 4 des Gesetzentwurfs erteilten Baugenehmigung, die den Vorschriften der §§ 30 und 31 des Baugesetzbuchs nicht entspricht, beurteilt sich grundsätzlich nicht anders als in den Fällen, in denen sonst eine rechtswidrige Baugenehmigung erteilt worden ist, d. h. sonst zulässige Nachbarklagen werden nicht eingeschränkt und die Möglichkeiten der Rücknahme bleiben grundsätzlich gewahrt.

Zu 13. (Artikel 2 — §§ 6 und 7 BauGB-MaßnahmeG)

Die Bundesregierung ist der Auffassung, daß die Instrumente des Besonderen Städtebaurechts und die vom Bund für bestimmte Maßnahmen gewährten Bundesfinanzhilfen, die nach diesem Recht durchgeführt werden, grundsätzlich voneinander zu unterscheidende Bereiche darstellen. Die Wiedereinführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in fortentwickelter Form durch §§ 6 und 7 des Entwurfs soll die Gemeinden in die Lage versetzen, insbesondere bei einem erhöhten Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen, Ortsteile oder andere Teile des Gemeindegebiets erstmalig zu entwickeln oder einer neuen Entwicklung zuzuführen. Dies setzt nicht notwendigerweise eine Förderung der Maßnahmen durch Bundesfinanzhilfen voraus. Im übrigen ist vorgesehen, daß städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nach diesem Gesetzentwurf auch im Rahmen der Städtebauförderung und nach dem Strukturhilfegesetz gefördert werden können.

Zu 14. (Artikel 2 — § 7a — neu — BauGB-MaßnahmeG)

Dem Vorschlag wird mit der Maßgabe zugestimmt, daß § 7a — neu — wie folgt lautet:

„§ 7a
Baugebot

Bei Anordnung eines Baugebots nach § 176 des Baugesetzbuchs kann im Rahmen städtebaulicher

Gründe nach § 175 Abs. 2 des Baugesetzbuchs auch ein dringender Wohnbedarf berücksichtigt werden."

Mit dieser Fassung bleibt der bodenrechtliche Ansatz des Baugebots (Artikel 74 Nr. 18 GG) gewahrt. Zugleich wird klargestellt, daß im Rahmen städtebaulicher Gründe auch ein dringender Wohnbedarf berücksichtigt werden kann. Diese Voraussetzung kann z. B. dann gegeben sein, wenn anderenfalls neues Bauland ausgewiesen und erschlossen (Gedanke des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) oder neue Infrastruktureinrichtungen an anderer Stelle errichtet werden müßten, obwohl die vorhandenen Einrichtungen noch nicht ausgelastet sind. Im übrigen behält sich die Bundesregierung vor, nach Vorlage der für Februar 1990 angekündigten Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts zum Baugebot im Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens zu weiteren Fragen des Baugebots Stellung zu nehmen.

Zu 15. (Artikel 2 — § 16 — neu — BauGB-MaßnahmeG)

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

Zu 16. (Artikel 3 Nr. 1, 4 und 5 — §§ 556a, 564b BGB — und Artikel 4 Nr. 1 und 2 — §§ 721, 794a ZPO)

Dem Vorschlag zu a) wird nicht zugestimmt. Die vom Bundesrat vorgeschlagene Ergänzung des § 556a Abs. 8 ist entbehrlich. Die dort genannten „Mietverhältnisse der in § 564b Abs. 7 Nr. 4 und 5 genannten Art" haben nämlich ihrerseits zur Voraussetzung, daß der Vermieter den Mieter beim Abschluß des Mietvertrags auf die Ausnahme vom Mieterschutz hingewiesen hat (vgl. nachstehend zum Vorschlag c) und zu 20).

Den Vorschlägen zu b) und c) wird grundsätzlich zugestimmt. Jedoch muß in beiden Fällen die Hinweispflicht des Vermieters mit der zu 20. vorgesehenen Fassung abgestimmt werden. Die sich aus dem Vorschlag zu b) ergebende Ergänzung des § 564b Abs. 4 Satz 1 ist in den Fassungsvorschlag der Gegenäußerung zu 19. eingearbeitet.

Die Berücksichtigung des Vorschlags c) ergibt für § 564b Abs. 7 Nr. 4 BGB folgende Fassung:

„4. über Wohnraum in Ferienhäusern und Ferienwohnungen in Ferienhausgebieten, der vor dem 1. Mai 1995 dem Mieter überlassen worden ist, wenn der Vermieter den Mieter bei Vertragsschluß auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den Absätzen 1 bis 6 hingewiesen hat,".

Den Vorschlägen d) und e) wird nicht zugestimmt. Die vorstehend zu c) und nachstehend zu 20. vorgeschlagenen Fassungen des § 564b Abs. 7 Nr. 4 und 5 stellen hinreichend sicher, daß der Räumungsschutz nur dann entfällt, wenn sämtliche Voraussetzungen dieser Nummern vorliegen. Die Rechtsfolge davon ist aber, daß „§ 564b Abs. 1 bis 6 keine Anwendung findet", wie dies vom Bundesrat gewünscht wird. Diese Rechtsfolge braucht in § 721 Abs. 7, § 794a Abs. 5 nicht mehr besonders erwähnt zu werden.

Zu 17. (Artikel 3 Nr. 2 — § 564a BGB)

Dem Vorschlag des Bundesrates wird zugestimmt.

Zu 18. (Artikel 3 Nr. 3 — § 564b Abs. 2 Nr. 4 BGB)

Dem Vorschlag wird mit der Maßgabe zugestimmt, daß das Wort „alsbald", das in der Parallelvorschrift des § 564c Abs. 2 BGB nicht enthalten und im gesamten BGB ungebräuchlich ist, entfällt. Hieraus und aus der zu 1. behandelten Befristung der Vorschrift ergibt sich nachstehende neue Fassung des § 564b Abs. 2 Nr. 4:

„4. der Vermieter nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume eines Gebäudes in zulässiger Weise zu Wohnraum ausbauen will, die Kündigung auf diese Räume beschränkt und sie dem Mieter vor dem 1. Mai 1995 mitteilt. Der Mieter kann eine angemessene Herabsetzung des Mietzinses verlangen. Verzögert sich der Beginn der Ausbauarbeiten, kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen".

Zu 19. (Artikel 3 Nr. 4 — § 564b BGB)

Dem Vorschlag wird zugestimmt, soweit der Bundesrat den Ausdruck „geschaffen" gegen den präziseren Ausdruck „fertiggestellt" austauschen will.

Die weitergehende redaktionelle Umstellung macht den Text jedoch länger und schwerfälliger. Dies beeinträchtigt die Verständlichkeit der Vorschrift um so mehr, als außerdem die vom Bundesrat vorgeschlagene Befristung und Hinweispflicht des Vermieters in den Text eingefügt werden müssen. Den inhaltlichen Vorstellungen des Bundesrates trägt somit am ehesten die nachfolgende Fassung des § 564b Abs. 4 Satz 1 Rechnung:

„Ein Mietverhältnis über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Wohngebäude

1. mit nicht mehr als zwei Wohnungen oder
2. mit drei Wohnungen, wenn mindestens eine der Wohnungen durch Ausbau oder Erweiterung eines vom Vermieter selbst bewohnten Wohngebäudes nach dem 1. Mai 1990 und vor dem 1. Mai 1995 fertiggestellt worden ist,

kann der Vermieter kündigen, auch wenn die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht vorliegen, im Falle der Nummer 2 beim Abschluß eines Mietvertrags nach Fertigstellung der Wohnung jedoch nur, wenn er den Mieter bei Vertragsschluß auf diese Kündigungsmöglichkeit hingewiesen hat."

Zu 20. (Artikel 3 Nr. 5 —
§ 564b Abs. 7 Nr. 5 BGB)

Dem Vorschlag wird zugestimmt. Unter Einbeziehung der vom Bundesrat unter 1. vorgeschlagenen Befristung und in redaktioneller Anpassung an § 564b Abs. 4 Satz 1 und Abs. 7 Nr. 4 in der Fassung dieser Gegenäußerung ergibt sich für § 564b Abs. 7 Nr. 5 folgende Fassung:

„5. über Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts im Rahmen der ihr durch Gesetz zugewiesenen Aufgaben angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf oder in Ausbildung befindlichen Personen zu überlassen, wenn sie den Wohnraum dem Mieter vor dem 1. Mai 1995 überlassen und ihn bei Vertragsschluß auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den Absätzen 1 bis 6 hingewiesen hat".

Zu 21. (Artikel 5)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Die Erweiterung des Anwendungsbereichs der Vorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum auf solche Räume, deren Nutzung zu Wohnzwecken bebauungsrechtlich unzulässig ist, die aber tatsächlich aufgrund des Bestandsschutzes zu Wohnzwecken genutzt werden, würde zu einem Widerspruch öffentlich-rechtlicher Regelungen führen. Der Eigentümer solcher Räume würde einerseits zu einer Nutzung entsprechend den Festlegungen des Bebauungsplans verpflichtet, andererseits durch das Verbot der Zweckentfremdung daran gehindert.

Dem Anliegen kann daher letztlich nur über eine Änderung des Bebauungsplans entsprochen werden.

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 5300 Bonn
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, Postfach 20 13 63, Herderstraße 56, 5300 Bonn 2, Telefon 02 28/36 35 51, Telefax 02 28/36 12 75
ISSN 0722-8333